PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Le marché de la revente ralentira quelque peu au cours des six derniers mois de 2012, puis reprendra de la vigueur durant la deuxième moitié de 2013.
- Les mises en chantier à la fin de 2012 seront à leur plus haut niveau en cinq ans et continueront leur progression l'année prochaine.
- Le prix MLS® moyen se stabilisera au dernier trimestre de 2012 et se maintiendra en 2013.

Figure 1

Stabilisation des mises en chantier en 2013

Source : SCHL

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

3 **Relance de l'économie locale**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Légère augmentation de la demande sur le marché de la revente

Les ventes sur le marché de l'existant de Windsor-Essex vont fléchir un peu au quatrième trimestre de 2012, mais les hausses observées au cours des six premiers mois de l'année feront passer le taux de croissance annuel à plus de 2 %. Les ventes vont progresser encore durant la deuxième moitié de 2013, lorsque la reprise économique aux États-Unis entraînera la création d'emplois locaux.

Le nombre de nouvelles inscriptions, un indicateur de l'offre, est en baisse depuis plusieurs années, car le gain en capital est insuffisant pour inciter les propriétaires à vendre. Ces derniers tardent à inscrire leurs logements lorsque le marché s'améliore, ce qui restreint l'offre et par voie de conséquence exerce une pression à la hausse sur les prix des propriétés intéressantes. Cela explique en partie la montée des prix moyens à Windsor en 2012. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) a culminé en février et en août, alors que les prix annualisés progressaient de façon importante, mais le marché est resté équilibré. L'équilibre du marché sera maintenu en 2013, car les récentes majorations de prix rendront les propriétaires confiants, de sorte que les inscriptions s'accroîtront au même rythme que les ventes.

Un des principaux moteurs du marché de l'habitation à Windsor est le revenu relativement modeste nécessaire à l'acquisition d'une propriété. En supposant un prix de revente moyen, le revenu requis pour rembourser un prêt hypothécaire, en proportion du revenu réel du ménage, dans la région de Windsor est le plus bas de tous les grands marchés de l'Ontario et est un incitatif important pour ceux qui envisagent de s'établir dans la région. Les revenus augmenteront plus rapidement que le prix moyen des logements en 2012 et 2013, ce qui fera croître la demande.

Deux grands facteurs ont contribué à la montée du prix moyen, soit la baisse des inscriptions et le plus petit nombre d'accédants à la propriété. Comme il a été dit plus haut, la faible

Figure 2

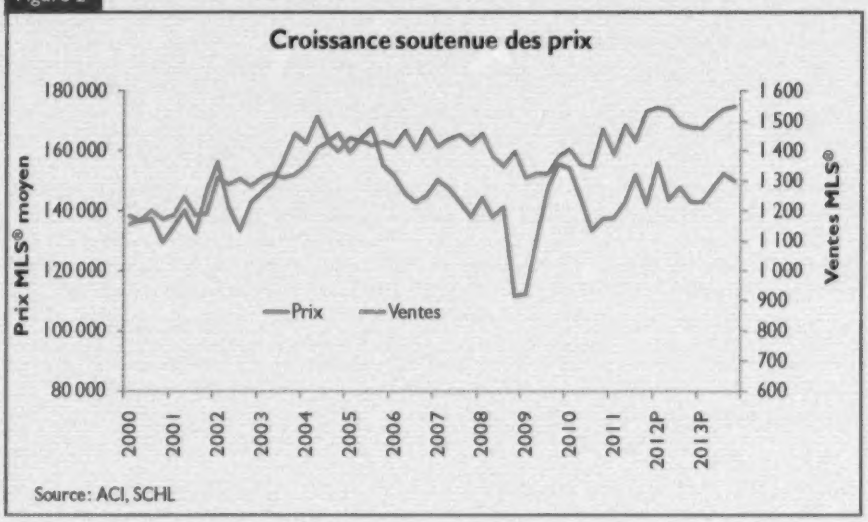
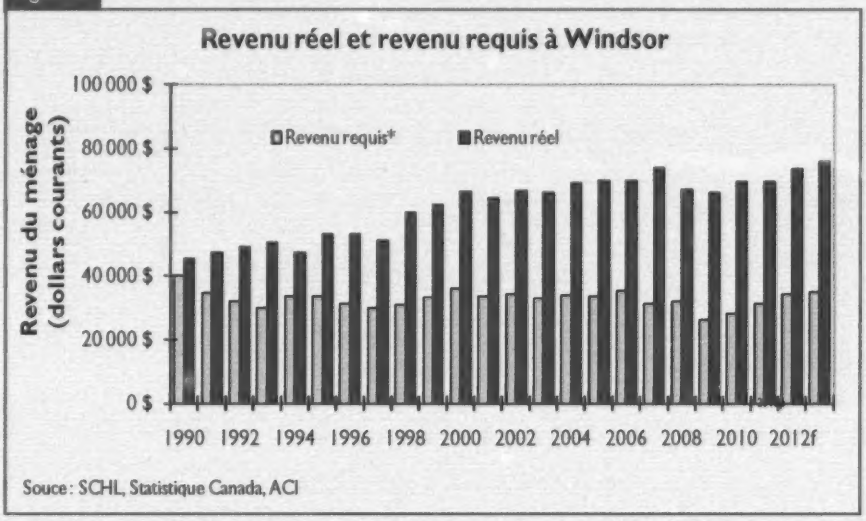


Figure 3



* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

progression des prix a réduit le nombre de propriétés sur le marché, mais le recul des inscriptions découle aussi du fait qu'il y a eu à Windsor en 2011 moins de départs que de nouveaux arrivants. En 2012, les accédants à la propriété, qui achètent généralement des logements dans les fourchettes de prix inférieures, ont été moins nombreux à Windsor. Les changements aux règles d'emprunt les ont obligés à économiser plus longtemps pour leur mise de fonds. Par ailleurs, le solde migratoire pour les personnes de moins de 45 ans (le groupe d'âge de la majorité des accédants à la propriété) est resté négatif. De meilleures possibilités d'emploi en 2013 attireront davantage de migrants dans la région de Windsor, y compris des accédants à la propriété, ce qui entraînera un nouvel accroissement du prix moyen, mais plus modeste.

Marché du neuf

Mises en chantier en hausse en 2013 grâce aux maisons individuelles

La tendance à la hausse dans la construction résidentielle dans la RMR de Windsor se poursuivra en 2012 et en 2013, le reprise de la production de maisons individuelles contrebalançant le ralentissement des mises en chantier de jumelés, d'habitations en rangée et d'appartements. La croissance de l'emploi, du revenu et de la population, et la diminution de l'offre sur le marché de la revente, stimuleront la construction résidentielle.

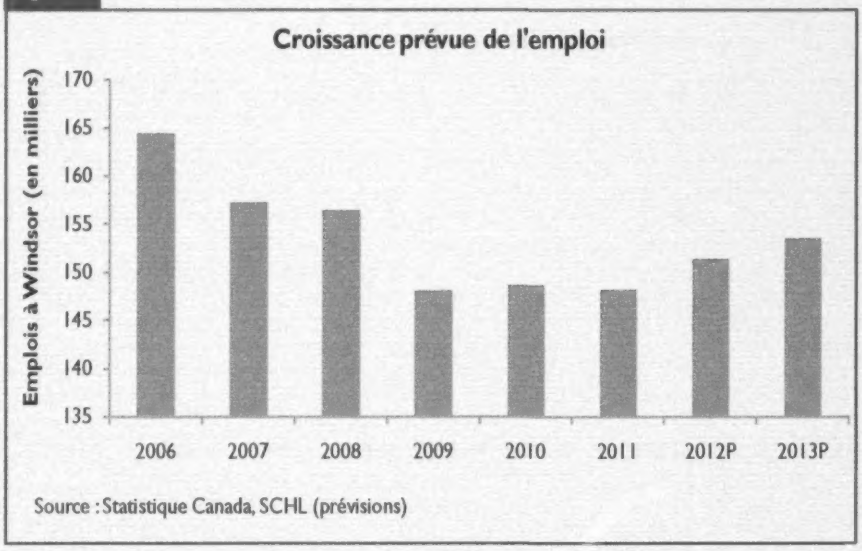
L'Indice des prix des logements neufs, qui mesure la variation des prix d'une même habitation sur un même terrain, augmentera légèrement plus vite que l'inflation en 2012, alors qu'il avait reculé au cours des deux années précédentes. Cependant, le prix moyen d'une maison individuelle neuve sera plus bas en 2012, les acheteurs, par prudence et à cause des nouveaux critères d'emprunt, préférant acheter des logements se vendant moins cher, c'est-à-dire entre $250 000 $ et 299 999 $, et ce sur tous les marchés de la RMR. Le prix moyen sur le marché du neuf va remonter en 2013 pour atteindre 326 000 $ en raison de la pression des coûts et parce que les logements de plus de 300 000 $ représenteront une plus grande part des ventes.

La production de maisons en rangée diminuera légèrement en 2012 et 2013 dans la RMR de Windsor après le sommet de l'année dernière. Toutefois, à long terme, les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et ceux qui veulent un logement plus petit vont alimenter la demande pour ce type d'habitations. D'après les responsables, la campagne « Retire Here » attire de nouveaux résidents dans la région de Windsor-Essex qui y viennent en raison des logements abordables, du climat, des services et des infrastructures ainsi que du mode de vie et qui y ont investi plus de 225 millions de dollars dans l'immobilier. La construction d'appartements locatifs continuera d'être freinée par le taux d'inoccupation élevé qui, même s'il est en baisse, dissuade les nouveaux investissements.

Relance de l'économie locale

L'emploi dans la RMR de Windsor progressera plus vite que la moyenne provinciale en 2012 et en 2013 sous l'impulsion de la reprise des dépenses de consommation chez nos voisins du Sud. Les 13 000 travailleurs de l'automobile qui ont récemment renouvelé leurs conventions collectives vont stimuler l'économie locale en faisant les achats importants que nombre d'entre eux

Figure 4



Source : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

avaient différés. La production de minifourgonnettes est bien partie pour surpasser de plus de 15 % celle de l'année dernière. Par ailleurs, le secteur de l'automobile en Ontario devrait encore accroître sa production en 2013 en raison de la demande refoulée sur le marché américain et de la nécessité de remplacer les vieux véhicules, ce qui se traduira par une augmentation de la production locale de pièces d'automobile. En raison de ses liens étroits avec les États-Unis, la région de Windsor-Essex profitera du renforcement de l'économie qui se profile pour la seconde moitié de 2013. La construction de l'autoroute Windsor-Essex continue de générer des emplois dans le secteur non résidentiel et le projet de passage international a franchi une autre étape avec la signature d'un protocole d'entente entre les deux pays.

De nombreux résidents de Windsor bénéficient de la création d'emploi de l'autre côté de la frontière, notamment dans le secteur des technologies de l'information et des communications et dans celui des soins de santé. C'est pourquoi le taux de chômage va tomber à moins de 9 % d'ici la fin de l'horizon prévisionnel.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 661	4 893	4 946	5 050	2,1	5 100	1,0
Nouvelles inscriptions MLS®	10 133	10 058	9 749	9 500	-2,6	9 900	4,2
Prix MLS® moyen ($)	153 691	159 347	166 008	171 000	3,0	172 000	0,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	303	460	466	560	20,2	575	2,7
Logements collectifs	88	157	253	170	-32,8	195	14,7
Jumelés	14	26	92	36	-60,9	60	66,7
Maisons en rangée	68	89	153	126	-17,6	120	-4,8
Appartements	6	42	8	8	0,0	15	87,5
Tous types de logement confondus	391	617	719	730	1,5	770	5,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	309 030	326 173	331 494	320 500	-3,3	326 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,1	-0,8	-3,1	3,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	13,0	10,9	8,1	7,8	-0,3	7,7	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	747	752	753	760	-	765	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	148 100	148 700	148 200	151 400	2,2	153 500	1,4
Croissance de l'emploi (%)	-5,3	0,4	-0,3	2,2	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	13,8	11,5	9,6	9,4	-	9,1	-
Migration nette	-2 203	-264	-516	400	-	600	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64337_2012_B02